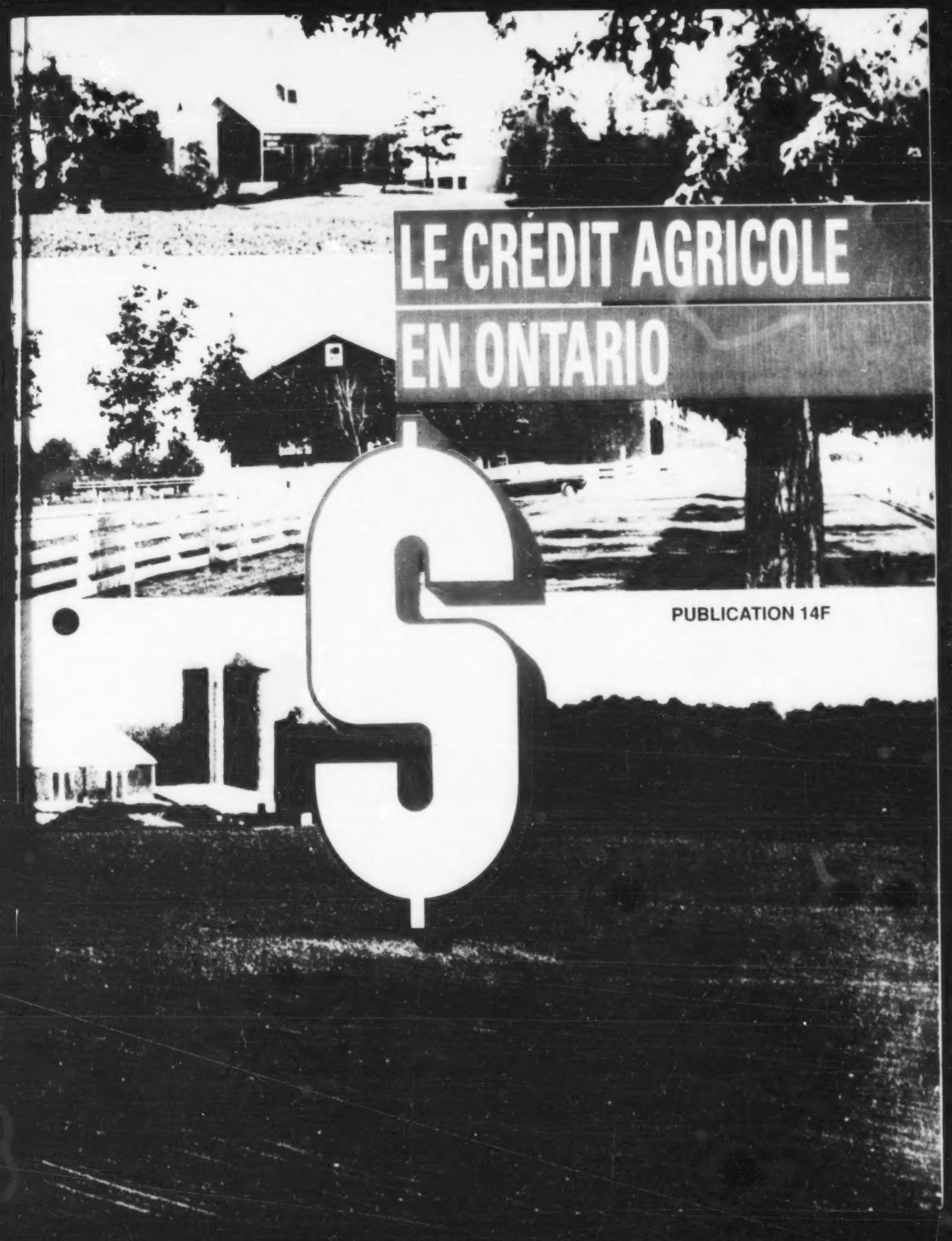
# LE CRÉDIT AGRICOLE EN ONTARIO



PUBLICATION 14F

101-04217/

# LE CRÉDIT AGRICOLE EN ONTARIO

**R.L. Morrison,** Collège de technologie agricole de Kemptville
**J.A. Macdonald** et **R.A. Humphries,**
Direction des agronomes, Winchester

**L'association des banquiers canadiens**

*Traduction de "Farm Credit in Ontario", juillet 1987, Centre de ressources agro-alimentaires du Collège de technologie agricole et alimentaire d'Alfred.*

# LE CRÉDIT AGRICOLE EN ONTARIO

Pour gérer une exploitation agricole, il est essentiel de se renseigner en matière de crédit. On peut obtenir des conseils concernant le type de crédit et la façon de l'utiliser dans tous les bureaux de comté et de district du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation. La publication présente ainsi que la 379F, ***Question d'argent***, fournissent des renseignements sur la gestion financière agricole.

Cette publication sert de référence en ce qui regarde le crédit agricole en Ontario. Cette édition a été réalisée par: R.L. Morrison, du Collège de technologie agricole de Kemptville, J.A. MacDonald et R.A. Humphries, Direction des agronomes et par l'Association des banquiers du Canada.

Les auteurs tiennent à remercier tous ceux qui ont contribué à sa production ainsi qu'aux éditions précédentes.

# TABLE DES MATIÈRES


Introduction. . . . . 1
Attitudes face au crédit. . . . . 2
Principes d'un investissement judicieux et de l'utilisation du crédit. . . . . 3
Facteurs affectant les coûts du crédit. . . . . 4-5
Le service de la dette. . . . . 6-7
Capacité de remboursement de la dette. . . . . 9
Comparaisons entre la capacité de remboursement et les obligations envers la dette. . . . . 9
Rôle des prêteurs. . . . . 9
Pourquoi les prêteurs prêtent-ils?. . . . . 9
Règles à suivre lors d'un prêt. . . . . 9
Ce que le prêteur considère lorsqu'il accorde un prêt . . . . . 10
Pourquoi les prêteurs exigent-ils des garanties?. . 10
Quelle garantie demandera le prêteur?. . . . . 11
Preuve documentaire de l'emprunt. . . . . 11
Garantie engageant les biens immobiliers. . . . . 11
Garantie engageant d'autres biens. . . . . 11-12
1. Loi fédérale:Article 178, Loi des banques. . . . . 11
2. Loi provinciale:
(a) Accord de garantie générale. . . . . 11
(b) Créances générales des comptes-clients.
(c) Hypothèque sur biens meubles. . . . . 11
(d) Accord de ventes conditionnelles. . . . . 12
Garanties. . . . . 12
Termes juridiques techniques. . . . . 12
Conditions spécifiques concernant les opérations agricoles. . . . . 12
De quelle façon les prêteurs déterminent-ils le taux d'intérêt?. . . . . 12
Régler ses problèmes financiers. . . . . 12
Cessation de paiements et réalisation de la garantie. . . . . 13
1. Bureau d'examen de l'endettement agricole. . . 13
2. Pouvoir de vente. . . . . 13
3. Saisie. . . . . 13
4. Syndic. . . . . 13
5. Faillite. . . . . 13

# INTRODUCTION

Le capital nécessaire à l'exploitation agricole connaît une hausse très rapide. La valeur moyenne du capital des fermes ontariennes a plus que doublé au cours des dix dernières années. L'investissement des fermes commerciales pour les biens immobiliers, le bétail, la machinerie et l'équipement se chiffre à près de trente milliards de dollars. L'actif à court terme et les dépenses personnelles exigent des sommes additionnelles. Un crédit de plus de 5 milliards de dollars est nécessaire pour financer les fermes ontariennes.

Des études montrent que 75% des entreprises agricoles ont été hypothéquées durant leur existence. La moitié des hypothèques en cours sont détenues par des particuliers alors que le reste le sont par des institutions prêteuses comme la Société du crédit agricole, les banques à chartes, les caisses populaires et les sociétés de financement. Une étude récente de la Société du crédit agricole nous a révélé que les deux tiers de toutes les fermes canadiennes nécessitaient un financement de plus de 20% de leur avoir en capital. Compte tenu que le crédit peut coûter aux agriculteurs jusqu'à 25% du revenu total de la ferme, il est souhaitable que les emprunteurs comprennent le but pour lequel différents types de crédit sont conçus ainsi que les modalités et les conditions selon lesquelles le crédit peut être garanti.

Cette publication peut vous guider vers une sage utilisation du crédit. Elle fournit des informations sur le coût du crédit, les types de prêts disponibles et la préparation du budget d'établissement d'une exploitation agricole.

# ATTITUDES FACE AU CRÉDIT

Le crédit représente la capacité de l'agriculteur de contracter des dettes ou d'emprunter du capital. C'est un avoir qu'il doit gérer.

L'agriculteur d'aujourd'hui perçoit le crédit comme un outil dans l'entreprise agricole. En réalisant que l'investissement peut servir à faire davantage de revenu, l'agriculteur doit être prêt à payer le prix de l'utilisation du crédit, soit de l'intérêt.

Certains agriculteurs ont honte d'avoir des dettes et, par conséquent, n'utilisent le crédit qu'en dernier recours. Se sentant mal à l'aise d'emprunter de l'argent, ils n'utilisent le crédit qu'en cas d'urgence. S'ils empruntent, ils peuvent essayer de rembourser l'emprunt trop vite, ce qui leur cause des problèmes de liquidité. Sans réserve suffisante de capital, ces agriculteurs renonceront probablement à de nombreuses occasions rentables, réduisant ainsi leur potentiel de gains.

D'autres se préoccupent seulement de trouver des prêteurs, sans avoir fait l'analyse complète des risques et des coûts qui y sont reliés. Ils se retrouvent en situations précaires, incapables de rencontrer les exigences.

L'agriculteur, homme ou femme d'affaires, a une attitude entre ces deux extrêmes. Il utilise le crédit ou le capital emprunté pour rendre une ferme rentable et efficace. Il s'est renseigné sur le crédit, l'utilise comme tout autre avoir agricole et est aussi familier et à l'aise avec l'utilisation de crédit qu'avec la production de culture et la régie des élevages. Cet agriculteur réalise que l'utilisation judicieuse du crédit est nécessaire pour opérer une ferme de façon rentable.

# PRINCIPES DE L'INVESTISSEMENT ET DE L'UTILISATION JUDICIEUSE DU CRÉDIT

Comment utiliser le crédit adéquatement? Voici trois points importants à considérer face au crédit: profit, capacité de remboursement et capacité d'assumer les risques.

**Profit**

La dépense de fonds supplémentaires se paie-t-elle vraiment par elle-même? Le capital emprunté devrait en premier lieu être utilisé à des fins qui augmenteront le revenu agricole net. Le revenu de l'entreprise doit couvrir les dépenses d'opération de la ferme, le remplacement des biens usés, les dépenses familiales ainsi que le remboursement de la dette. Comment peut-on dire s'il est rentable d'emprunter? Premièrement, il faut faire un budget. Si le projet n'indique pas de profit, n'allez pas plus loin. Faire un budget représente un travail de gestion et si vous n'êtes pas intéressé à le faire, ou à demander de l'aide pour y arriver, vous réduisez ou éliminez vos chances de réussite.

**Capacité de remboursement**

Lorsqu'on emprunte de l'argent, la capacité de remboursement représente l'examen le plus critique. La capacité de remboursement est le montant d'argent qui reste pour payer les intérêts et remettre du capital. C'est le revenu au comptant moins les dépenses au comptant (intérêt non inclus), moins la réserve pour l'acquisition de biens (amortissement), moins les frais de subsistance (incluant l'impôt sur le revenu). Si le paiement du capital et des intérêts dépasse 25% du revenu agricole total, l'entreprise est en danger. Un budget de trésorerie permettra à l'emprunteur et au prêteur de fixer des modalités de remboursement.

**Capacité d'assumer les risques**

L'emprunteur et le prêteur doivent accepter des risques. Ils doivent être prêts à prendre des risques qui leur permettront de faire un profit. Emprunter réduit l'avoir du propriétaire au sein de l'entreprise. L'avoir du propriétaire est la pierre angulaire en ce qui concerne la capacité d'assumer les risques. L'emprunteur doit être en mesure de couper les dépenses au cours d'une période où le marché est précaire (location, assurances, partage d'équipement). Il doit pouvoir emprunter en tout temps (bonnes ou mauvaises périodes).

Lorsqu'une entreprise ne peut faire autrement qu'emprunter, il existe plusieurs stratégies pour contrôler les risques:

***Des stratégies de mise en marché pour réduire les risques***

Opération de couverture "hedging"- transférer aux spéculateurs le risque inhérent à la fluctuation des prix.

Ventes échelonnées - vendre des produits à certaines périodes de l'année afin de réduire les risques dûs à la fluctuation des prix.

Vente à contrat - les prix sont déterminés avant l'achat et les profits peuvent être estimés avec une précision raisonnable.

***Stratégies financières pour réduire les risques***

Maintenir une réserve de crédit - ne pas emprunter jusqu'à la limite.

Maintenir une marge entre le coût de l'emprunt et le revenu gagné à partir des nouveaux investissements.

Faire coïncider la période de remboursement du capital emprunté avec la vie utile des biens acquis.

***Stratégies de production pour réduire les risques***

Diversification - avoir une entreprise secondaire (utilisant les mêmes biens de base)

Exercer de la souplesse - être capable d'ajuster les programmes de culture ou d'alimentation et de garder les coûts fixes à un niveau bas.

Assurances - assurance-récolte, programmes de stabilisation du revenu, assurance-responsabilité, assurance-santé et assurance-vie.

Un état des résultats, comme celui utilisé pour l'impôt sur le revenu, peut servir de base pour déterminer la capacité d'endettement d'une exploitation agricole. Ce type d'état doit être rajusté selon la dépréciation, les revenus non monétaires et les dépenses. Lorsque vous calculez le surplus d'argent qui sera disponible pour rembourser un emprunt, le tableau 1 peut servir de guide pour déterminer le montant du prêt.

Voici un exemple:

| | |
|---|---|
| Revenu en argent (incluant le revenu non agricole) | 125 000$ |
| Dépenses en argent (incluant les paiements d'intérêt) | 104 000$ |
| | 21 000$ |
| Plus la dépréciation et les autres dépenses non monétaires | 12 000$ |
| | 33 000$ |
| Moins les paiements à court terme de capital | 14 000$ |
| Moins les dépenses familiales | 18 000$ |
| Disponibilité pour servir la nouvelle dette | 1 000$ |

Même si le 1 000$ calculé ci-dessus est insuffisant pour bâtir des projets, il peut servir à illustrer un point. Au tableau 1, on peut voir qu'un 1 000$ continuellement disponible peut rembourser une dette de 3 791 $ à un taux d'intérêt de 10% pendant 5 ans. Le montant de la dette que le 1 000$ supportera est augmenté à 6 144$ si la période de remboursement est prolongée à 10 ans et que le taux d'intérêt est maintenu à 10%.

Un agriculteur doit être prudent pour ne pas s'engager au-dessus de ses moyens dans le service de sa dette. Le revenu disponible doit aussi couvrir les épargnes, l'acquisition d'actifs et les améliorations. Dans cet exemple, le revenu disponible est limité à 1 000$. Si la totalité du 1 000$ est engagée pour rembourser la dette, il ne reste rien pour les épargnes ou les dépenses de capital.

**Tableau 1. Capacité d'endettement avec un paiement annuel de 1 000$**

(un paiement par année et une composition par année)

| | Taux d'intérêt | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Années** | **6%** | **8%** | **10%** | **12%** | **14%** | **16%** |
| 5 | 4212 | 3993 | 3791 | 3605 | 3433 | 3274 |
| 10 | 7360 | 6710 | 6144 | 5650 | 5216 | 4833 |
| 15 | 9712 | 8559 | 7606 | 6812 | 6142 | 5577 |
| 20 | 11470 | 9818 | 8514 | 7468 | 6622 | 5929 |
| 25 | 12783 | 10675 | 9077 | 7843 | 6873 | 6098 |
| Tableau 1 (a) * | 16667 | 12500 | 10000 | 8333 | 7143 | 6250 |

** Paiement d'intérêt seulement par année, aucun paiement de capital. En se servant du même 1 000$ déterminé dans l'exemple précédent, on peut voir dans le tableau 1 (a) que ce montant produira un paiement d'intérêt de 10 000$ par année à 10% d'intérêt.*

## FACTEURS AFFECTANT LES COÛTS DU CRÉDIT

Voici les raisons pour lesquelles les prêteurs exigent des frais d'intérêt pour l'utilisation de leur argent.

1. Lorsque les prêteurs accordent un prêt, ils se trouvent à engager une certaine somme d'argent pour une certaine période de temps. Ceci représente un coût pour le prêteur et c'est l'emprunteur qui doit payer ce coût.
2. Les prêteurs risquent toujours de ne pas être remboursés à cause d'une faillite, de la mort ou de la malhonnêteté de l'emprunteur, etc. L'emprunteur doit offrir au prêteur une garantie pour qu'il surmonte ce risque.
3. Les prêteurs assument des frais de gestion et d'administration en accordant et en gérant un prêt. Ces frais doivent être couverts par l'emprunteur.

**Ce qu'il en coûte d'emprunter**

Les facteurs majeurs qui influencent le coût de l'emprunt sont la durée de la période de remboursement et le taux d'intérêt appliqué à l'emprunt. Dans une moindre mesure, le nombre de paiements par année et le nombre de périodes composées par année affectent aussi le coût de l'emprunt. L'influence de ces facteurs est montrée aux tableaux 2,3,4 et 5.

**Tableau 2. Effet de la période de remboursement sur le coût de l'emprunt**

(un emprunt de 100 000$ à 10% sur différentes périodes de temps)

| Nbre d'années | Paiement annuel à 10% d'intérêt | Intérêt total payé au cours du terme |
|---|---|---|
| 5 | 26 380 $ | 31 899 $ |
| 10 | 16 275 $ | 62 745 $ |
| 15 | 13 147 $ | 97 211 $ |
| 20 | 11 746 $ | 134 919 $ |
| 25 | 11 017 $ | 175 420 $ |

Comme on peut le voir dans le tableau 2, la durée de la période de remboursement a un effet très dramatique sur l'intérêt total à payer. On devrait prendre cela en considération au moment de négocier l'emprunt. Comme on l'a vu ci-dessus, en augmentant le paiement annuel de 11 017 $ (25 ans) à 13 147 $ (15 ans) (une augmentation de 2 130$/année), on diminue l'intérêt total à payer de 78 209$ pendant la période d'emprunt.

**Tableau 3. Effet du taux d'intérêt sur le coût de l'emprunt.**

(100 000$ pendant 25 ans à différents taux d'intérêt)

| Taux d'intérêt | Paiement annuel | Intérêt total payé |
|---|---|---|
| 6% | 7 823 $ | 95 567 $ |
| 8% | 9 368 $ | 134 197 $ |
| 10% | 11 017 $ | 175 420 $ |
| 12% | 12 750 $ | 218 749 $ |
| 14% | 14 550 $ | 263 745 $ |
| 16% | 16 401 $ | 310 030 $ |
| 18% | 18 292 $ | 357 295 $ |

Le tableau 3 démontre la nécessité pour les emprunteurs d'obtenir le taux d'intérêt le plus bas possible. Une augmentation de l'intérêt annuel de 8% à 12% cause une augmentation de 84 552 $ en paiements d'intérêts pendant la période d'emprunt de 25 ans et une augmentation du paiement annuel de 3 382 $ par année.

**Tableau 4. Effet du nombre de paiements par année sur le coût de l'emprunt.**

(100 000$ à 10% d'intérêt pendant 25 ans à différents nombres de paiements par année)

| Paiements/année | Paiement annuel | Intérêt total payé |
|---|---|---|
| 1 | 11 017 $ | 175 420 $ |
| 2 | 10 754 $ | 168 858 $ |
| 4 | 10 626 $ | 165 654 $ |
| 6 | 10 584 $ | 164 597 $ |
| 12 | 10 542 $ | 163 544 $ |

Le tableau 4 démontre que les paiements annuels et l'intérêt total payé diminuent lorsque le nombre de paiements par année augmente.

**Tableau 5. Effet du nombre de périodes composées par année sur le coût de l'emprunt**

(un emprunt de 100 000$ à 10% d'intérêt pendant 25 ans)

| Périodes composées/années | Paiement annuel | Intérêt total payé |
|---|---|---|
| 1 | 11 017 $ | 175 420 $ |
| 2 | 11 229 $ | 180 730 $ |
| 4 | 11 341 $ | 183 532 $ |
| 6 | 11 379 $ | 184 489 $ |
| 12 | 11 418 $ | 185 458 $ |

Le tableau 5 démontre que le paiement annuel et le montant total d'intérêt payé pendant une période de remboursement augmentent avec le nombre de périodes composées.

En général, lorsque les emprunteurs font affaires avec les grandes sociétés de financement, ils ont peu de contrôle sur la plupart des facteurs affectant les coûts de l'emprunt. La Société du crédit agricole et la plupart des banques à chartes composent l'intérêt sur les paiements d'hypothèque deux fois par année, alors que certains emprunts à court terme peuvent être composés douze fois par année. Les emprunteurs doivent être conscients que plus le nombre de périodes composées augmente, plus le taux d'intérêt réel augmente à son tour.

On assume que les emprunteurs font affaire avec les institutions offrant le plus bas taux d'intérêt, gardant ainsi le coût du crédit au minimum. C'est pour cette raison que la plupart des institutions financières ont des taux d'emprunt compétitifs, mais l'emprunteur ne peut pas en être certain. Au tableau 3, on peut voir l'importance d'obtenir le crédit au plus bas taux possible.

Les emprunteurs doivent faire preuve d'une grande prudence en choisissant la durée de remboursement d'un emprunt. Le tableau 2 indique que le choix de la période de remboursement peut permettre d'épargner de façon significative sur l'intérêt total à payer. Même si l'intérêt total est significativement réduit dans le cas de périodes de remboursement plus courtes, les emprunteurs doivent être avertis de ne pas choisir des périodes trop courtes, car cela peut occasionner des problèmes de liquidité au sein de l'entreprise.

**Autres frais**

En plus des coûts d'intérêts, les autres frais sont souvent inclus dans l'ensemble du crédit. Ce sont les frais de service, les honoraires d'enquête, les frais de demande d'hypothèque, les honoraires d'évaluation, les coûts de déboursements et les primes d'assurance. Chacun de ces items est un coût associé au crédit et augmente le coût de l'emprunt.

## LE SERVICE DE LA DETTE

Le service de la dette d'une entreprise peut se définir comme étant le montant d'intérêt et de capital qui doit être payé annuellement.

Dans de nombreux cas, lorsqu'on complète l'analyse de l'entreprise agricole, on omet la partie concernant les obligations du service de la dette. On omet souvent cette section parce que l'exploitant agricole ne connaît pas le capital en cours, le taux d'intérêt exigé ou la méthode utilisée par les différents créanciers pour calculer l'intérêt.

La méthode de calcul de l'intérêt varie d'un créancier à l'autre. Par conséquent, il est nécessaire que l'exploitant s'informe auprès des différentes compagnies de financement du taux d'intérêt exigé et de la façon dont l'intérêt est calculé. Cette information peut alors être inscrite sur la feuille de travail du service de la dette à la figure 1.

### Passifs à court terme

Lorsqu'on calcule les obligations du service de la dette d'une entreprise, il est recommandé de commencer par le passif à court terme. Les comptes-fournisseurs, les arriérages de taxes foncières et les prêts d'exploitation se retrouvent dans cette catégorie.

**Exemple A**

La méthode utilisée pour calculer le montant d'intérêt et le taux d'intérêt variera d'un créancier à l'autre. Certains créanciers calculent l'intérêt comme suit: si le capital n'est pas payé le 30e jour du mois suivant la livraison, l'intérêt sera composé mensuellement à un taux de 2% à 3% sur le solde à payer.

Montant dû (début) = 1 000$

Supposons qu'aucun capital n'a été payé depuis douze mois

Taux d'intérêt = 2% / mois sur le solde à payer (composé mensuellement)

Intérêt annuel exigé = 268 $

**Exemple B**

Le taux d'intérêt exigé sur les arriérages de taxes foncières variera d'une municipalité à l'autre. Certaines municipalités calculent l'intérêt comme suit:

Versement dû = 1 000$

Supposons que le versement dû n'est pas payé depuis douze mois

Intérêt calculé annuellement sur le capital qui reste à payer

Taux d'intérêt = 2% / mois

Intérêt annuel exigé = 240 $

**Exemple C**

Le taux d'intérêt exigé sur les prêts d'exploitation et la méthode utilisée pour calculer l'intérêt varieront d'une banque à l'autre. Dans certaines banques, l'intérêt peut être composé sur le solde à payer, mensuellement ou annuellement. Lorsque l'intérêt est composé annuellement, le taux exigé sera habituellement de 1/2% à 3/4% plus élevé que si l'intérêt était composé mensuellement. L'exemple qui suit montre l'intérêt payé mensuellement sur un prêt d'exploitation de 10 000$:

Prêt d'exploitation de la banque = 10 000 $

Supposons que le capital du prêt d'exploitation demeure constant pendant douze mois

Taux d'intérêt = 11%

| Intérêts composés | (annuellement) | (mensuellement) |
|---|---|---|
| Intérêt payé mensuellememt | (91,67$) | (92,40$) |
| Intérêt payé annuellement | (1,100$) | (1,109$) |

### Passifs à moyen terme

**Exemple D**

La méthode pour calculer l'intérêt et les remboursements annuels de capital sur les passifs à moyen terme variera d'une institution financière à l'autre. Dans certaines banques, les paiements annuels d'intérêt et de capital peuvent être calculés comme suit: le prêt est amorti en paiements mensuels égaux, mais le montant du capital et de l'intérêt varie d'un mois à l'autre, commençant avec des petits paiements de capital et se terminant avec des gros. Les paiements mensuels d'intérêt se font dans le sens contraire.

L'exemple suivant décrit un prêt amorti en paiements égaux dont le pourcentage de capital et d'intérêt varie:

Montant de l'emprunt = 40 000 $

Terme = 5 ans

Taux d'intérêt = 11% (composé semi-annuellement)

Nombre de paiements par année = 12

Paiements annuels = 10 378 $

Intérêt payé la 1ère année = 3 994 $

Capital payé la 1ère année = 6 384 $

Une autre méthode consiste à amortir l'emprunt en paiements mensuels fixes et des taux d'intérêt variables. Si les taux d'intérêt diminuent, le paiement demeure fixe et on remet plus de capital.

**Exemple E**

Les compagnies de machinerie agricole financent aussi l'achat d'un nouvel équipement agricole. Le taux d'intérêt variera d'une compagnie à l'autre. Certaines compagnies incluent des frais couvrant l'assurance-vie et l'assurance-machinerie dans le paiement. Les agriculteurs qui désirent calculer l'intérêt et les autres frais peuvent le faire en multipliant le montant du paiement par le nombre total de paiements. On peut trouver ce renseignement dans le contrat de service. On peut déterminer l'intérêt et les frais de service en soustrayant les paiements de capital de la dépense totale. En divisant ce nombre par la durée de l'emprunt, on obtient le coût annuel du prêt.

Montant emprunté = 10 000 $

Terme = 3 ans

Taux d'intérêt = 14% (composé annuellement)

Nombre de paiements par année = 2

Montant du paiement = 2 198 $ payé deux fois par année

Montant total remboursé = 2 198 $ X 6 = 13 188 $

Moins le capital remboursé = 10 000 $

Intérêt total et les frais de service = 3 188 $

Intérêt total payé = 2 588 $

Paiement d'intérêt annuel = 862 $ (moyenne)

Frais de service annuels = 200 $

Paiement de capital annuel = 3 333 $ (moyenne)

## Passifs à long terme

**Exemple F**

La méthode de calcul des paiements annuels de l'intérêt et du capital sur les emprunts à long terme est la même dans toutes les institutions financières. La plupart des prêteurs de crédit à long terme amortissent le prêt sur une période de temps où l'intérêt est composé annuellement ou semi annuellement.

Dans certains cas, les prêts entre parents et enfants ne sont pas amortis. Dans ces cas, l'intérêt est composé annuellement sur le capital à rembourser.

L'exemple suivant montre un prêt amorti en paiements égaux mais dont les portions de capital et d'intérêt varient à chaque paiement:

Montant du prêt = 100 000 $

Période d'amortissement = 20 ans

Taux d'intérêt = 12% (composé semi-annuellement)

Nombre de paiements par année = 2

Montant du paiement = 6 646 $ payé deux fois par année

Intérêt payé la première année = 11 961 $

Capital payé la première année = 1 331 $

Les paiements de l'emprunt totalisent 13 292 $ par année, mais le montant du capital et des intérêts varie chaque année. Par exemple, au cours de la dernière année de ce prêt, le paiement d'intérêt serait de 1 107$ et le paiement du capital serait de 12 185$.

**RÉSUMÉ**

En résumant les exemples A à F, on peut calculer les paiements annuels totaux des intérêts et du capital. C'est le montant de la dette que l'entreprise doit rembourser au cours d'une année donnée. Dans la figure 1, le total du service de la dette se chiffre à 31 672 $.

**Figure 1**

**FEUILLE DE TRAVAIL DU SERVICE DE LA DETTE**

Obligations du service de la dette

| Passifs à court terme | Solde début d'année | Taux d'intérêt | Paie. annuel | | Solde de fin d'année |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Int. | Capital | |
| Exemple H | $ 1000 | 2% Mois | 268 | 1000 | 1268 |
| Exemple B | $ 1000 | 2% Mois | 240 | 1000 | 1240 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Prêt d'exploitation | | | | | |
| Exemple a | $ 10,000 | 11% | 1100 | ~~0~~ | 10,000 |
| Sous-total | $ 12,000 | | 1608 | 2000 | 12,508 |

| Passifs à moyen terme | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Exemple D | $ 40,000 | 11% | 3993 | 6384 | 33 616 |
| Exemple E | $ 10,000 | 14% | 1062 | 3333 | 6667 |
| | | | | | |
| Sous-total | $ 50,000 | | 5055 | 9717 | 40 283 |

| Passifs à long terme | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Exemple F | $ 100,000 | 12% | 11,961 | 1331 | 98669 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Sous-total | $ 100,000 | | 11,961 | 1331 | 98969 |
| Total | $ 162,000 | | 18,624 | 13048 | 151,460 |

Paiements totaux d'intérêt et de capital (Obligations du service de la dette) $ 31,672

## CAPACITÉ DE REMBOURSEMENT DE LA DETTE

La capacité de rembourser la dette d'une entreprise peut se définir comme étant la capacité de payer l'intérêt annuel et le capital après avoir payé les autres dépenses et le coût de vie familial. On paie la dette avec l'argent qui entre dans l'entreprise. Les revenus au comptant proviennent de la vente de récoltes, bétails, produits d'origine animale, travaux exécutés sur demande, revenus non agricoles et revenus personnels. On a besoin du revenu au comptant pour les dépenses d'exploitation monétaires, les retraits personnels, l'impôt sur le revenu et pour constituer une réserve pour l'acquisition de biens.

De nombreux entrepreneurs prudents mettront de côté une réserve en vue d'acquérir des biens neufs ou de les remplacer. Le montant mis de côté variera selon le coût des nouveaux biens.

L'exemple qui suit (figure 2) illustre comment calculer la capacité de remboursement. Le montant résiduel est le montant d'argent disponible pour payer l'intérêt et le capital.

**Figure 2. Calcul de la capacité de remboursement**

| | |
|---|---|
| Revenu total de la ferme (au comptant) | 104 816 $ |
| Moins: Dépenses totales de la ferme (au comptant) | (83 555)$ |
| Égale: Revenu net (au comptant) | 21 261 $ |
| Plus: Intérêts payés | 17 529 $ |
| Plus: Revenu non agricole | 0 |
| Plus: Revenu personnel | 0 |
| Moins: Réserve en vue d'acquérir des biens | (10 000)$ |
| Moins: Retraits d'argent personnels | (18 000)$ |
| Moins: Impôt sur le revenu | 0 |
| Capacité de remboursement | (10 790)$ |

Si on se réfère au tableau 1, nous voyons que cette entreprise a la capacité de rembourser une dette de 91 866$, en supposant un taux d'intérêt de 10% et une période de remboursement de 20 ans. Cette capacité a été déterminée en utilisant le facteur 10,790 multiplié par 8,514 $.

## COMPARAISON ENTRE LA CAPACITÉ DE REMBOURSEMENT ET LES OBLIGATIONS ENVERS LA DETTE

Dans certains cas, une entreprise agricole n'a pas une capacité de remboursement adéquate pour combler ses obligations envers la dette.

Il est de première importance que l'exploitant agricole puisse prévoir combien de capital et d'intérêt l'entreprise peut payer annuellement. Il est également important que l'exploitant sache combien il devra payer d'intérêt et de capital annuellement. Ces deux points doivent être prévus à chaque année, et il doit y avoir une marge de sécurité entre les deux. Ceci compensera une diminution du prix des denrées ou une augmentation des coûts de production ou d'autres facteurs affectant les revenus et les dépenses.

Lorsqu'une entreprise se retrouve dans une situation où ses obligations envers la dette sont plus grandes que sa capacité de remboursement, des corrections doivent être apportées. Ceci peut signifier une restructuration de l'emprunt ou une réduction de la dette en liquidant des actifs.

## RÔLE DES PRÊTEURS

De tout temps, la société a eu des épargnants et des dépensiers. Les épargnants économisent plus d'argent qu'ils n'en dépensent et ont des fonds excédentaires. Les dépensiers peuvent manquer d'argent pour couvrir leurs dépenses.

Les prêteurs mettent en commun les fonds des épargnants et les prêtent aux emprunteurs. Les prêteurs offrent un service vital en appariant les besoins d'emprunter de certains avec les besoins d'épargner des autres. Les épargnants n'ont pas à s'inquiéter du risque relié à un prêt spécifique.

## POURQUOI LES PRÊTEURS PRÊTENT-ILS?

Le prêteur essaiera d'utiliser les fonds des épargnants de la façon la meilleure et la plus sûre. Les prêteurs doivent essayer de protéger les dépôts des épargnants et aussi de générer des profits pour leurs actionnaires. Les prêteurs doivent prêter l'argent de façon judicieuse et le rendre le plus productif possible. Lorsque vous faites une demande d'emprunt, en réalité, vous demander d'emprunter l'argent d'autrui. Ils fournissent de l'argent à une variété de clients; des petits agriculteurs aux grosses compagnies manufacturières.

## RÈGLES À SUIVRE LORS D'UN PRÊT

Ce sont les gouvernements qui établissent les règlements des prêteurs dans une loi appropriée. Des inspecteurs désignés s'assurent que les règles et règlements sont suivis. Les institutions de financement ne peuvent être utiles que si vous désirez emprunter de l'argent (financement par "dette") que vous vous engagez à remettre. Ces institutions ne peuvent vous aider en devenant partenaires (financement par "actions") dans une entreprise agricole.

## CE QUE LE PRÊTEUR CONSIDÈRE LORSQU'IL ACCORDE UN PRÊT

Lorsque vous faites une demande d'emprunt, vous devez remplir un formulaire de demande. On vous demandera de préparer un plan d'affaires et une prévision de vos entrées et sorties d'argent. Le prêteur aura également besoin d'autres états financiers comme le bilan et l'état des revenus et dépenses. Pour vous aider à préparer ces documents, vous pouvez vous adresser aux succursales bancaires locales, aux bureaux de comtés et auprès de différentes firmes comptables. Il vaut la peine de bien préparer ces documents car le prêteur accordera une grande importance au plan d'affaires et aux prévisions budgétaires.

Le prêteur doit être convaincu que vous pourrez rembourser l'argent emprunté. Le montant disponible, les termes de remboursement, le taux d'intérêt et ce que vous offrez pour appuyer votre emprunt (garantie) sont des points à discuter lors de la demande.

Pour évaluer vos besoins de crédit et votre capacité de remboursement, le prêteur voudra des renseignements concernant vos capacités personnelles et votre expérience dans le domaine de l'entreprise.

On fera une enquête pour évaluer les points suivants:

(a)Votre expérience en agriculture

(b)Vos aptitudes en organisation et en gestion

(c)Votre santé

(d)Votre caractère

(e)Votre capacité de résoudre des problèmes

Une connaissance de vos antécédents aidera à déterminer votre crédibilité. Ci-dessous, vous trouverez une liste des questions qu'utilise le prêteur lorsqu'il analyse votre crédibilité:

### Questions concernant l'argent

1. Vos renseignements sont-ils exacts?

   Le prêteur peut-il se fier à vos chiffres?
2. Est-ce que des changements majeurs sont survenus dans l'exploitation agricole dernièrement? Si oui, les résultats ont-ils été positifs?
3. Est-ce que vos coûts sont à jour? À quelle fréquence préparez-vous des états de revenus et dépenses sur une base d'exercice?
4. Avez-vous assez d'argent et de financement par rapport aux ventes, présentes et futures?
5. Votre machinerie et vos équipements sont-ils en bon état? Que valent-ils aujourd'hui?
6. Êtes-vous suffisamment assuré?
7. Avez-vous des dettes en souffrance et y a-t-il quelqu'un qui réclame vos biens (saisie)?
8. Comment se comparent vos ventes agricoles vis-à-vis les dépenses et les bénéfices, dernièrement?
9. Comment vos bénéfices et votre rendement sur l'investissement se comparent à ceux des autres exploitants ayant des fermes semblables à la vôtre?

### Questions concernant les biens et les marchés

1. Quel type d'inventaire possédez-vous - élevage, grains et fournitures?
2. Est-ce que votre gamme de produits est satisfaisante? Devriez-vous ajouter ou éliminer certains d'entre eux?
3. Quelle est votre niveau de production (culture ou élevage) comparativement à vos semblables dans le même secteur?
4. Lorsque les produits sont mis en marché, dans quelles conditions le sont-ils? Sont-ils détériorés? En combien de temps s'abîment-ils?
5. Quelle est votre stratégie de mise en marché?
6. Quels ont été les résultats de cette stratégie au cours des dernières années?
7. Utilisez-vous des contrats à terme?
8. À quoi ressemble l'économie actuelle? La demande pour votre produit peut-elle être affectée? Risque-t-elle de l'être dans l'avenir?
9. Est-ce que la nouvelle technologie rend votre équipement moins utile?

## POURQUOI LES PRÊTEURS EXIGENT-ILS DES GARANTIES?

Le montant et les termes de votre emprunt dépendent de votre capacité de remboursement. La garantie (nantissement) est ce que vous offrez pour appuyer votre emprunt. Les prêteurs prennent des garanties pour trois raisons:

- La garantie sert en quelque sorte d'assurance contre les pertes des prêts. Si vous ne remboursez pas, le prêteur peut prendre possession de votre garantie et la vendre ("ce que rapporte votre garantie"). Le produit sera utilisé pour couvrir votre dette.
- Lorsque vous empruntez de l'argent, le prêteur a droit à un remboursement de votre part. Cependant, si vous devez de l'argent à plus d'un prêteur, différents prêteurs pourront détenir différents droits sur vos biens. Lorsqu'un prêteur a un prêt garanti cela signifie que si vous faites faillite, ce prêteur sera payé avant les créanciers ayant des prêts non garantis. Ceci protège la situation juridique du créancier.
- Si vous offrez une garantie, vous serez plus soucieux de rembourser votre prêt comme convenu.

## QUELLE GARANTIE DEMANDERA LE PRÊTEUR?

Le type de garantie que le prêteur exigera de vous dépendra du montant et du type de prêt dont vous avez besoin, de la raison pour laquelle vous empruntez et du temps qu'il faudra pour le rembourser.

Fondamentalement, il existe deux types de prêts: d'exploitation et à terme. Le prêt d'exploitation sert à financer l'inventaire et les dépenses servant à la production. Le prêteur exigera habituellement l'inventaire ou les comptes clients comme garantie.

Le prêt à terme est de par sa nature un emprunt à plus long terme. Il peut servir à acheter de la nouvelle machinerie. Le prêt est remboursé sur une plus longue période de temps. Il sera probablement garanti par des biens fixes comme la terre, les bâtiments, la machinerie ou l'équipement.

## PREUVE DOCUMENTAIRE DE L'EMPRUNT

Les prêteurs exigent une preuve écrite de votre promesse de rembourser le prêt. Lorsqu'on ne prend pas de garantie, on exige habituellement un billet à ordre, qui est une promesse écrite de régler sa dette. Lorsqu'on demande une garantie, d'autres documents sont exigés. Le type de document exigé dépend de la garantie choisie pour appuyer le prêt. Les documents de garantie spécifient habituellement le montant prêté, le taux d'intérêt, la durée de l'emprunt, la période de remboursement, les conditions de contrôle sur les opérations et les conséquences si vous ne faites pas vos paiements.

## GARANTIE ENGAGEANT LES BIENS IMMOBILIERS

**Hypothèques**

Signer une hypothèque crée un droit de recours sur la terre et les bâtiments pour le remboursement d'un prêt. Une fois que le prêt est remboursé, le prêteur n'a plus de droit sur la propriété. En attendant qu'il soit payé, le prêteur conserve un droit sur la propriété jusqu'à ce que la dette soit remboursée.

Cependant, si vous ne remboursez pas le prêt, le prêteur peut entreprendre une action juridique pour vendre la propriété et utiliser le produit de la vente pour rembourser le prêt. Pour reprendre la possession de la garantie, le prêteur ne peut agir que si un avis approprié est émis et que les procédures juridiques correctes sont suivies.

## GARANTIE ENGAGEANT D'AUTRES BIENS

Les autres accords de garantie concernent tous les autres biens sauf la terre et les bâtiments.

**Loi fédérale: article 178, Loi des banques**

Cette loi fédérale permet aux banques de prêter de l'argent et de prendre des garanties sur les récoltes, le bétail, la machinerie, l'équipement ou le matériel. Par exemple, un agriculteur engagé dans l'élevage peut recevoir un prêt garanti par tous les items de l'élevage ou par des items spécifiques. De la même façon, une exploitation de grandes cultures peut fournir les récoltes comme garantie, debout ou entreposées sur la ferme. Au cas où le prêt n'est pas remboursé, la banque a le droit de reprendre la possession de la garantie engagée, de la vendre et d'utiliser le produit pour diminuer le prêt.

**Loi provinciale**

***Accord de garantie générale.*** **"General Security Agreement".** Un accord de garantie générale offre un engagement continu, et peut être utilisé pour couvrir tous les biens sauf les biens immobiliers. Habituellement, l'accord spécifie un montant fixe. Par exemple, l'équipement ou les véhicules sont spécifiquement identifiés par un numéro de série selon un coût fixe. De plus, il peut y avoir des liens flottants (garantie d'une dette sans précision) sur toute votre propriété, ce qui donne le droit aux prêteurs de vendre n'importe quel actif, à défaut de paiement.

***Cession générale de créances.*** **"General Assignment of Book Debts".** Les comptes clients de l'emprunteur sont les comptes à recevoir. En d'autres mots, c'est l'argent dû à l'agriculteur pour des fournitures, des biens ou des services fournis, mais pour lesquels il n'a pas encore été payé. Selon une pratique courante de prêt, il est préférable que le prêteur tienne une garantie générale des comptes à recevoir. On se sert rarement de cette garantie à moins que l'exploitation soit rendue dans une situation dangereuse. Dans ce cas, la garantie a peu de valeur car l'emprunteur va alier chercher les montants qui sont faciles à récupérer, laissant ainsi au prêteur le soin de récupérer les comptes stagnants. Si les paiements cessent, la garantie permet au prêteur de resserrer le crédit et de récupérer l'argent directement de ceux qui doivent de l'argent à l'emprunteur. Les fonds reçus servent ensuite à rembourser les prêts du client.

***Hypothèque sur biens meubles.*** Une hypothèque mobilière est un accord de garantie par lequel un emprunteur accorde au prêteur un droit sur un équipement ou une machinerie spécifique. Les biens demeurent en la possession physique de l'emprunteur, mais sont utilisés comme garantie contre le remboursement d'une dette. Les hypothèques sur biens meubles peuvent servir à garantir une nouvelle demande de prêt aussi bien qu'une demande déjà existante. Les obligations d'une hypothèque mobilière sont semblables à celles d'une hypothèque immobilière.

***Accord de ventes conditionnelles.*** Si vous achetez des biens et que le vendeur conserve la propriété de ces biens jusqu'à ce que vous les ayez complètement payés, cet arrangement est connu sous le nom de vente conditionnelle. Le titre est transféré du vendeur à l'acheteur lorsque le bien est entièrement payé.

## GARANTIES

On peut obtenir une garantie auprès d'une personne ou d'un associé qui désire que l'entreprise réussisse. Le prêteur peut exiger une garantie provenant d'un tiers pour prouver la bonne foi. Si le prêt ne peut être remboursé, le garant fera le paiement pour régler la dette au nom de l'emprunteur.

**Ajournements des réclamations**

Un accord d'ajournement est un accord formel qui retarde le remboursement de dette ou les obligations envers les tierces parties jusqu'à ce que le prêt bancaire soit remboursé. Il est souvent exigé lorsqu'un emprunteur, tel une compagnie ou un particulier, doit des montants substantiels à des actionnaires, à une compagnie affiliée ou à un parent. On demande à ces personnes de retarder leurs paiements jusqu'à ce que les autres prêts soient remboursés.

## TERMES JURIDIQUES TECHNIQUES - ATTENTION

La loi suppose que vous avez entièrement compris tous les accords de garantie que vous avez signés. Vous devriez demander des conseils juridiques pour vous assurer que vous avez bien compris. Les documents de garantie sont habituellement écrits dans un langage juridique et technique complexe. Parfois, les documents ont un sens plus large que nécessaire. Par exemple, les garanties sont parfois données pour des montants illimités et elles peuvent spécifier que le prêteur peut demander à votre épouse de faire les paiements même si le prêteur ne l'a pas signifié sur sa garantie.

## CONDITIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT LES OPÉRATIONS AGRICOLES

Pour la protection du prêteur et de l'emprunteur, les prêteurs veulent souvent contrôler les opérations agricoles. Les accords de garantie peuvent spécifier des restrictions dans les opérations. On peut exiger de l'emprunteur qu'il: (a) maintienne un certain montant d'argent liquide, (b) impose une limite sur les retraits familiaux et (c) limite l'achat de machinerie et d'équipement.

## DE QUELLE FAÇON LES PRÊTEURS DÉTERMINENT-ILS LE TAUX D'INTÉRÊT?

Le taux d'intérêt que vous payez sur les prêts est le coût de l'emprunt. Les prêteurs considèrent de nombreux facteurs lorsqu'ils déterminent le taux qu'ils exigeront des emprunteurs.

Premièrement, la Banque du Canada établit le coût de base de l'argent (Taux d'escompte). Ce taux de la Banque est affecté par les conditions d'offre et de demande de tous les fonds disponibles. On doit ajouter les coûts spécifiques de chaque prêt à ce taux de la Banque. Les prêteurs doivent couvrir deux types de coûts: le risque du crédit et les coûts reliés au traitement et au service du prêt. Les prêts les plus risqués exigent généralement un taux plus élevé.

Le taux qu'une banque exige de ses clients ayant la meilleure cote de crédit, est le taux préférentiel. Ce taux est fixé au-dessus du taux de la Banque et est établi périodiquement par la plupart des banques. Le taux d'intérêt offert à la plupart des clients sera généralement fixé au taux préférentiel, plus des frais supplémentaires.

Le taux d'intérêt peut être fixé pour toute la durée de l'emprunt, ce qui signifie qu'il demeure le même pendant tout le terme. D'autre part, on peut régler un prêt à taux flottants. Ils sont établis à un certain taux au-dessus du taux préférentiel. Le taux réel qui vous sera assigné changera avec le taux préférentiel. Par exemple, supposons que l'intérêt d'un prêt est au taux préférentiel plus 2%. Lorsque le taux préférentiel est à 8%, le taux d'intérêt sur le prêt est à 10%. De façon similaire lorsque le taux préférentiel est à 12%, le taux d'intérêt est à 14%.

De plus, les prêts peuvent être à court ou à long terme. Les taux d'intérêt à long terme sont souvent plus élevés que les taux d'intérêt à court terme. Les prêts à long terme ayant un taux fixe entraînent plus d'incertitude et de risques puisqu'ils sont bloqués à un taux pour une plus longue période de temps.

## RÉGLER SES PROBLÈMES FINANCIERS

Si votre entreprise éprouve des difficultés financières, il est important que vous en discutiez avec votre prêteur. Les deux parties auront intérêt à essayer d'améliorer la situation. L'emprunteur devrait revoir la performance de l'exploitation au cours de l'année pour prendre les problèmes en main avant qu'ils ne deviennent hors de contrôle.

Si l'entreprise devait temporairement manquer de fonds pour rembourser la dette, il existe plusieurs options financières pour remédier à ce problème. Les voici:

1. On peut renégocier le prêt d'exploitation.
2. On peut prolonger la période de remboursement si on a reçu des prêts à court et à moyen terme.
3. Le prêteur pourrait davantage accorder de prêts couverts par une garantie foncière. Ceci aiderait peut-être à respecter les prochains niveaux de production.
4. On pourrait peut-être vendre certains biens agricoles. À l'avenir, l'emprunteur pourrait prendre en location la terre, la machinerie et l'équipement.

# CESSATION DE PAIEMENT ET RÉALISATION DE LA GARANTIE

**Bureau d'examen de l'endettement agricole**

Si une exploitation agricole est en difficultés financières, le propriétaire peut s'inscrire au bureau d'examen de l'endettement agricole. Si le propriétaire ne peut pas faire ses paiements aux dates prévues, il se peut que les prêteurs désirent réaliser la garantie. Le prêteur doit aviser par écrit de son intention et l'emprunteur aura quinze jours ouvrables pour faire sa demande au Bureau. Sur réception de cette demande, une période de trente jours empêche le créancier de toucher aux biens de la ferme. On peut prolonger cette suspension trois autres fois, d'une durée de trente jours chaque fois. Une suspension totale de 120 jours est donc possible.

Pendant ces suspensions, on examinera la situation financière de l'emprunteur. Un comité de révision agricole travaillera avec l'emprunteur et le prêteur pour obtenir une entente. S'il y a entente, la suspension prend fin. Si on n'y arrive pas, le prêteur peut réaliser ses garanties, lorsque la suspension prendra fin.

**Pouvoir de vente**

S'il survient une cessation de paiement d'une hypothèque, les prêteurs ont habituellement le pouvoir de vendre la garantie; généralement la terre et les bâtiments. Une vente a lieu seulement si on a émis un avis approprié et qu'on a suivi les procédures juridiques adéquates. Si le produit de la vente dépasse le montant du solde en souffrance de l'hypothèque, l'emprunteur pourrait recevoir ce montant, moins les frais encourus lors de la vente de ces biens.

**Saisie**

La saisie est une action alternative au pouvoir de vente. Lorsque'une cessation de paiement d'une hypothèque survient, et qu'il est peu probable qu'on fasse d'autres paiements, le créancier peut prendre des actions juridiques devant la cour. Les titres sont remis au créancier qui devient le propriétaire absolu de la propriété. Le créancier est libre de vendre la terre et les bâtiments et le produit est utilisé pour rembourser les dettes.

**Syndic**

Selon un accord de garantie générale, des administrateurs judiciaires (syndics) peuvent être désignés par le créancier. On peut désigner un syndic s'il y a manquement aux paiements ou si d'autres obligations ne sont pas remplies. Un syndic a le pouvoir de prendre le contrôle des biens, de les gérer et de les vendre.

**Faillite**

Le prêteur ne peut obliger un agriculteur non enregistré à faire faillite. Cependant, un agriculteur peut déclarer volontairement faillite. Les biens agricoles sont alors donnés à un curateur (ou à un syndic). Le curateur peut diviser les biens, les vendre et remettre le produit à différents créanciers, selon leur priorité. L'agriculteur serait alors relevé de toutes les obligations envers ses dettes.